

doi:10.3969/j.issn.1674-117X.2023.01.007

# 城镇化趋缓背景下株洲市房地产市场风险测度

刘会洪, 钟宇晴, 钱逸伦

(湖南工业大学 经济与贸易学院, 湖南 株洲 412007)

**摘要:** 湖南省株洲市城镇化率已达到较高水平, 城镇化速度明显放缓, 导致住房需求增长乏力, 楼市发展受到冲击。选取影响株洲房地产市场的宏观、行业与微观层面的12个指标, 运用综合赋权功效系数法, 对株洲房地产市场进行风险测算。结果表明, 2016—2020年, 株洲房地产市场风险虽仍处于安全区间, 但安全系数越来越小, 有趋向危险区间的风险。基于此, 建议从加强预售资金监管、提高开发门槛、探索现房销售模式、抓住长株潭都市圈发展机遇等方面, 化解城镇化趋缓所带来的房地产市场风险, 促进房地产市场平稳健康发展。

**关键词:** 城镇化趋缓; 房地产风险; 功效系数法; 株洲市

**中图分类号:** F299.27

**文献标志码:** A

**文章编号:** 1674-117X(2023)01-0052-06

**引用格式:** 刘会洪, 钟宇晴, 钱逸伦. 城镇化趋缓背景下株洲市房地产市场风险测度[J]. 湖南工业大学学报(社会科学版), 2023, 28(1): 52-57.

## Research on Risk Measurement of Zhuzhou Real Estate Market Under the Slowdown of Urbanization

LIU Huihong, ZHONG Yuqing, QIAN Yilun

(College of Economics and Trade, Hunan University of Technology, Zhuzhou 412007, China)

**Abstract:** The urbanization rate of Zhuzhou City has reached a high level, and the urbanization speed has slowed down significantly, resulting in the weak growth of housing demand and quite a shock to the development of the real estate market. Taking Zhuzhou City in Hunan Province as an example, this paper selects 12 indicators at the macro, industrial and micro levels that affect Zhuzhou real estate market, and uses the comprehensive weighting efficacy coefficient method to calculate the risk of Zhuzhou real estate market. The results show that from 2016 to 2020, the risk of Zhuzhou real estate market is still in the safe range, but the safety coefficient is getting smaller and smaller, and there is a risk of tending to the dangerous range. We can resolve the risks of the real estate market caused by the slowdown of urbanization and maintain the steady and healthy development of the real estate market by strengthening the supervision of pre-sale funds, raising the threshold of real estate development, discussing the sales of existing houses and seizing the development opportunities of Changsha-Zhuzhou-Xiangtan metropolitan area.

**Keywords:** slow urbanization; real estate risk; efficacy coefficient method; Zhuzhou City

收稿日期: 2022-10-20

**作者简介:** 刘会洪(1974—), 男, 湖南新化人, 湖南工业大学副教授, 博士, 硕士生导师, 研究方向为房地产经济;  
钟宇晴(1998—), 女, 四川成都人, 湖南工业大学硕士研究生, 研究方向为公司财务与风险管理;  
钱逸伦(1996—), 男, 江苏南通人, 湖南工业大学硕士研究生, 研究方向为公司财务与风险管理。

## 一、研究背景

第七次全国人口普查数据显示,我国城镇化率达到了63.89%,离城镇化成熟阶段的70%的城镇化率已相差不远,这表明我国已进入城镇化中后阶段,城镇化的步伐将不可避免地放缓<sup>[1]</sup>。随着我国出生率的不断降低与老龄化程度的不断提高,城镇化的放缓,意味着城市新增人口增长速度下降,人口红利慢慢消失,这对房地产市场发展产生了巨大冲击<sup>[2]</sup>。同时,人口主要向经济发达城市与区域中心城市流动,而众多中小城市人口表现为净流出,甚至这些城市的中心城区人口也是净流出的<sup>[3]</sup>。在众多三四线城市,一方面城镇化放缓,城镇人口增长缓慢;另一方面土地财政路径依赖效应持续发挥,城市政府继续依赖“卖地—房地产开发—城市扩张—经济增长”这种发展模式来推动经济增长与城市建设,这就形成了大规模的房地产开发,在需求乏力的情况下,导致了大量的住房过剩。当前,我国住房总体过剩已是业界共识,如任泽平团队的研究结果表明,2020年中国城镇家庭户均住房为1.09套,其中一线、二线、三四线城市分别为0.97、1.08、1.12套<sup>[4]</sup>;此外,西南财经大学中国家庭金融调查与研究中心发布的报告显示,2017年中国城镇住房空置率为21.4%<sup>[5]</sup>。这表明,我国住房总体已经过剩。当然,由于人口主要往一二线城市流动,所以住房过剩更多出现在一二线城市以外的其他城市。所以,对于众多三四线城市来说,房地产市场风险不是来自于价格泡沫与投机性需求膨胀,而是来自于城镇化放缓背景下的需求乏力,以及土地财政路径依赖下的房地产供给过多,形成住房过剩。价格难以支撑合理的利润,销售难以覆盖房地产开发各环节的现金流需求,导致各种市场风险出现,如资金链断裂、项目烂尾、延期交房、房屋品质下降、房地产贷款呆坏账率提高等<sup>[6]</sup>。

湖南省株洲市是长株潭城市群的核心城市之一,也是中部地区的三线城市,第七次全国人口普查数据显示,2020年株洲市城镇化率已达到71.26%,株洲市已进入城镇化成熟阶段。近年来,由于城镇化率已达到较高水平,以及长沙的虹吸效应与清水塘工业区的转型与企业搬迁,株洲市常住人口由2015年的400.05万人减少到2020年的390.27万人,主城区人口增长速度也大为放缓,

如2018年比2017年减少0.66万人。新增人口的减缓,自然会带来房地产需求的减缓。如表1所示,2018—2020年,株洲市主城区(包括天元区、荷塘区、芦淞区、石峰区等4个行政区,不包括新设立的渌口区)连续3年住房供给超过住房需求,且销售面积也大幅度下降,这说明住房需求在下降,住房过剩情况日趋严重。

表1 株洲市主城区住房供求情况  $10^4 \text{ m}^2$

年份	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
销售面积	322	253	311	373	481	466	345	357
供应面积	352	289	297	317	439	576	361	408

数据来源:株洲市房产局。

城镇化放缓,住房需求难以保持过去的高增长,住房销售不畅现象日益严重,这对房地产开发构成了巨大的挑战。一些开发企业面临资金回流困难、销售成本大幅度提升以及开发亏损、资金链断裂等问题,许多正在开发的房地产项目甚至陷入停工、烂尾困境。如株洲市本土最大的房地产开发企业华晨地产在2021年宣布破产,其正在开发的13个项目全部停工,上万个业主无法按时收房。此外,荷塘区的锦艺生态城,芦淞区的檀香山、北大资源等项目,都因资金链断裂处于停工状态。部分全国性房地产企业,如恒大、绿地、实地等在株洲的项目,也都陷入全部或部分停工状态。

可以说,由于近年来城镇化放缓,住房需求降低,株洲市房地产市场已进入较长时间的调整期,房地产市场风险不断累积。本文以株洲市主城区为研究对象,运用功效系数法,对株洲市主城区2016—2020年房地产市场风险进行测度,同时使用层次分析法与熵值法进行综合赋权,计算房地产市场风险指数,分析近年来株洲房地产市场风险程度及变动情况,以期为株洲市及中西部地区三四线城市房地产市场的健康持续发展提供参考。

对于城镇化放缓及其带来的住房过剩问题,学者们大多认为人口与住房均出现了区域分化,城镇化面临“增速放缓、区域分化”局面,人口及其他要素加速向核心城市圈及区域中心城市汇集,其他地区人口增长放缓、持续流出<sup>[7]</sup>。2008—2009年金融危机后,特别是2011—2012年进入“新常态”后,三四线城市过多地依赖房地产来稳定经济增长<sup>[8]</sup>,土地财政依赖度提高,供地增加而人口增长缓慢,造成了住房需求增长缓慢<sup>[9]</sup>。与此同时,

一二线城市由于严格的政策调控,房地产企业在三四线城市的投资大幅扩张,导致这些区域房地产供给大幅增长,甚至出现供给过剩现象<sup>[10]</sup>。

在房地产市场风险测度方面,Case等人<sup>[11]</sup>运用房价收入比、房屋开工率、失业率、贷款利率等指标建立评价体系,来判断房地产市场是否存在泡沫;Brunnermeier等人<sup>[12]</sup>选择住房租售比指标建立时间序列模型,分析房地产市场泡沫化程度;Glaeser等人<sup>[13]</sup>比较分析了中美两国房地产市场的繁荣度,从供给与需求两个角度测算了中国房地产泡沫。何恺等人<sup>[14]</sup>利用层次分析法和熵值法的综合赋权法,建立房地产市场风险指标体系,对济南市房地产风险进行了评价;李雅丽等人<sup>[15]</sup>运用熵权法计算专家权重,从我国城市房地产市场的库存、价格、资金、信用、政策与环境5个方面,构建房地产市场风险体系,并利用TOPSIS法测算我国华东地区6省省会城市房地产市场风险的贴适度;张金鑫<sup>[16]</sup>以北京房地产为研究对象,运用主成分分析法构建房地产风险综合指数,并运用马尔科夫区制转移模型实证分析了风险波动状态;陈汉清等人<sup>[17]</sup>采用小波分析方法构建房地产泡沫测算模型,测算长江经济带房地产泡沫度。

综上,既有文献对当前城镇化放缓及住房过剩问题做了许多研究,从不同角度、运用不同方法对不同地区房地产市场风险进行了分析与测度,取得了较为可靠的研究结果。然而,既有文献大多关注房价快速上涨下一二线城市的房地产市场泡沫及风险,对城镇化放缓背景下三四线城市的房地产市场风险研究及测算较少;同时研究的范围多为全国或地区范围,对单个城市的房地产市场风险问题关注不多。基于此,本文以湖南省株洲市为研究对象,分析与测度城镇化放缓背景下房地产市场风险。

## 二、实证研究

### (一)研究方法

对房地产市场风险的测算,主要有指标法、理论价格法与统计检验法,本文选取指标法中的功效系数法来测算房地产风险。功效系数法,即对与房地产风险相关的指标作出评估与判断,以直观反映房地产市场的实际情况,并借助模型客观测度风险程度与变动趋势。功效系数法对每一

个指标确定一个满意值与不允许值,以满意值为上限,不允许值为下限,计算各指标实际满意值,并以此作为各指标的值;再对各指标进行加权计算综合值,以此作为房地产市场风险评估值。其计算公式为:

$$K = \sum_{i=1}^n W_i |Y_i|, \quad (1)$$

其中,

$$Y_i = \frac{X_i - X_{ai}}{X_{bi} - X_{ai}} \times 40 + 60. \quad (2)$$

式(1)~(2)中: $K$ 为房地产市场风险评估值; $W_i$ 为单个指标的权重; $Y_i$ 为对应 $X_i$ 的功效系数(风险指数); $X_i$ 为第 $i$ 个指标的实际值; $X_{ai}$ 为第 $i$ 个指标的不允许值; $X_{bi}$ 为第 $i$ 个指标的满意值。其判断标准是 $K$ 值越大,风险程度越小;临界值为60,即 $K$ 值大于60是安全的,而 $K$ 值小于60是有危险的。 $K$ 值及其预警级别如表2所示。

表2  $K$ 值及其预警级别

$K$ 值	$\leq -100$	$> -100 \sim 0$	$> 0 \sim 60$	$\geq 60$
预警级别	高度危险	危险	警戒	安全

指标权重( $W_i$ )采用客观赋权法与主观赋权法相结合的方法来确定,即将采用客观赋权法计算出来的权重与采用主观赋权法计算出来的权重进行综合赋权,客观赋权法采用熵值法,主观赋权法采用层次分析法。

### (二)功效系数与风险指数的计算

#### 1. 指标选取

本文从房地产市场的宏观、行业与微观层面,选取12个指标,分别为:房价增长率/GDP增长率、房地产投资/全社会固定资产投资、房价/上年地价、住房销售面积/土地成交建筑面积、住房供应面积/住房销售面积、去化周期、成交土地面积/供应土地面积、房地产投资增速、土地溢价率、开盘成交率、认筹率、解筹率,其中,前2个为宏观层面指标,后4个为微观层面指标,其他为行业层面指标;并将这12个指标分为3个层面,分别为住房供求指标、市场流动性指标、房地产开发商信心指标。

住房供求指标主要反映住房市场供求关系对市场风险的影响,反映了住房与土地的供给与需求状况,以及由供求关系决定的价格水平。具体包括4个指标:房价/上年地价( $X_{11}$ ),反映房



地产市场的回报率情况, 上年地价基本上构成了当年房价的土地成本; 房价增长率/GDP 增长率( $X_{12}$ ), 反映宏观层面房地产市场的发展情况; 住房销售面积/土地成交建筑面积( $X_{13}$ ), 反映当前的住房需求与未来的住房供给之间的关系, 可推测未来住房供求状况; 住房供应面积/住房销售面积( $X_{14}$ ), 反映现在的住房需求与住房供给的关系, 表明当前的住房供求关系状况。

市场流动性指标主要反映住房与资金的周转率情况, 其对开发商的现金流影响较大。具体包括 4 个指标: 去化周期( $X_{21}$ ), 表示当前住房存量需要多久才能销售完, 其指标值越高, 表示住房的销售期越长, 住房与资金周转率越低; 开盘成交率( $X_{22}$ ), 表示首次开盘时住房的成交率情况, 其指标值越高, 表示住房成交率越高, 市场流动性越好; 认筹率( $X_{23}$ ), 表示开盘前认筹阶段购房者的意愿购买率, 其指标值越高, 表示意愿购买的人越多; 解筹率( $X_{24}$ ), 表示意愿购房者与真正购房者的比值, 其指标值越高, 表示真正买房的人越多。

房地产开发商信心指标主要反映开发商对未来房地产市场的预期与信心, 良好的预期与信心表明市场风险小, 反之则表示风险大。具体包括以下 4 个指标: 房地产投资/全社会固定资产投资( $X_{31}$ )、

土地溢价率( $X_{32}$ )、成交土地面积/供应土地面积( $X_{33}$ )、房地产投资增速( $X_{34}$ ), 这 4 个指标都反映了开发商对未来房地产市场的信心, 其比值越高, 表示信心越足。

房地产市场风险指标体系见表 3。

表 3 房地产市场风险指标体系

一级指标	二级指标	三级指标
房地产市场 风险程度	住房供求 指标( $X_1$ )	房价/上年地价( $X_{11}$ )
		房价增长率/GDP 增长率( $X_{12}$ )
		住房销售面积/土地成交建筑面积( $X_{13}$ )
		住房供应面积/住房销售面积( $X_{14}$ )
房地产市场 风险程度	市场流动性 指标( $X_2$ )	去化周期( $X_{21}$ )
		开盘成交率( $X_{22}$ )
		认筹率( $X_{23}$ )
		解筹率( $X_{24}$ )
房地产市场 风险程度	房地产开发商信心 指标( $X_3$ )	房地产投资/全社会固定资产投资( $X_{31}$ )
		土地溢价率( $X_{32}$ )
		成交土地面积/供应土地面积( $X_{33}$ )
		房地产投资增速( $X_{34}$ )

株洲市房地产市场各风险指标的原始数据来自于株洲市房产局、株洲市统计局、中原地产关于株洲房地产市场的研究报告等, 通过计算得到 12 个指标的相关数据(见表 4)。

根据房地产业界的判断, 并参考杨晓冬等人<sup>[18]</sup>的研究, 本文确立了各风险指标的满意值与不允许值(见表 5)。

表 4 株洲市房地产市场风险指标数据

年份	$X_{11}$	$X_{12}$	$X_{13}$	$X_{14}$	$X_{21}/\text{月}$	$X_{22}/\%$	$X_{23}/\%$	$X_{24}/\%$	$X_{31}$	$X_{32}/\%$	$X_{33}$	$X_{34}/\%$
2016	4.81	0.944	1.85	0.85	8.0	63.3	113	43	0.115	100	0.90	19.2
2017	4.73	1.129	0.90	0.91	5.1	60.8	126	49	0.118	130	0.98	16.1
2018	3.65	1.180	0.86	1.23	9.1	53.6	117	47	0.140	115	0.74	27.8
2019	2.93	0.929	0.63	1.04	12.2	51.1	115	46	0.126	100	0.85	0.8
2020	2.74	0.938	0.48	1.14	14.0	35.2	85	41	0.120	102	0.84	4.3

数据来源: 株洲市房产局, 株洲市统计局, 中原地产。

表 5 各风险指标的满意值与不允许值

项目	$X_{11}$	$X_{12}$	$X_{13}$	$X_{14}$	$X_{21}/\text{月}$	$X_{22}/\%$	$X_{23}/\%$	$X_{24}/\%$	$X_{31}$	$X_{32}/\%$	$X_{33}$	$X_{34}/\%$
满意值	5	1	1	1	6	100	150	100	0.2	150	1	30
不允许值	2	2	0.5	1.2	12	50	80	30	0.3	100	0.5	10

2. 权重计算

本文采用综合赋权法, 即对熵值法与层次分析法得到的权重进行综合加权, 得到每个指标的综合权重。其计算公式为:

$$W = \alpha W_1 + (1 - \alpha) W_2, \quad (3)$$

式中:  $W$  为综合权重;  $W_1$  为熵值法计算得到的权

重;  $W_2$  为层次分析法计算得到的权重;  $\alpha$  为客观偏好系数, 取值为 0~1, 根据何恺等人<sup>[14]</sup>的研究, 本文取值为 0.4。

熵是测度系统无序程度的量值, 熵值越小, 表示信息量越大, 权重越大。一般需对原始数据矩阵进行归一化处理, 得到标准化矩阵, 再使用公

式  $W_j = (1 - h_j) / (m - \sum_{i=1}^m h_j)$  计算各指标的熵权, 计算结果见表 6。

运用层次分析法, 对每个二级指标下的三级指标进行两两比较并打分排序, 计算得到各三级指标在各自二级指标下的权重; 然后对 3 个二级指标进行两两比较并打分排序, 计算得到各二级指标在一级指标下的权重; 最后用每个三级指标的权重乘以对应的二级指标的权重, 就可以得到每个三级指标在一级指标中的总权重。本研究邀请

20 个专家进行打分, 专家为各高校学者、房地产业内人士、政府部门工作人员等, 按照上述步骤进行计算, 并进行一致性检验, 打分结果都通过了一致性检验。12 个三级指标的权重计算结果见表 7。再根据式 (3), 取  $\alpha=0.4$ , 计算得到综合权重, 结果见表 8。

### 3. 计算功效系数

根据式 (2), 计算得到每个指标在不同时期的功效系数, 结果见表 9。

表 6 各风险指标的熵权 ( $W_1$ )

指标	$X_{11}$	$X_{12}$	$X_{13}$	$X_{14}$	$X_{21}$	$X_{22}$	$X_{23}$	$X_{24}$	$X_{31}$	$X_{32}$	$X_{33}$	$X_{34}$
权重	0.0875	0.1400	0.0989	0.0731	0.0983	0.1556	0.0552	0.075	0.0606	0.0485	0.0455	0.0618

表 7 各风险指标的层次分析法权重 ( $W_2$ )

指标	$X_{11}$	$X_{12}$	$X_{13}$	$X_{14}$	$X_{21}$	$X_{22}$	$X_{23}$	$X_{24}$	$X_{31}$	$X_{32}$	$X_{33}$	$X_{34}$
权重	0.1000	0.0751	0.0919	0.1543	0.0487	0.1142	0.1007	0.1158	0.0246	0.0707	0.0493	0.0545

表 8 各风险指标的综合权重 ( $W$ )

指标	$X_{11}$	$X_{12}$	$X_{13}$	$X_{14}$	$X_{21}$	$X_{22}$	$X_{23}$	$X_{24}$	$X_{31}$	$X_{32}$	$X_{33}$	$X_{34}$
权重	0.0951	0.1011	0.0947	0.1218	0.0535	0.0879	0.0786	0.0942	0.0541	0.1047	0.0516	0.0627

表 9 各风险指标的功效系数

年份	$X_{11}$	$X_{12}$	$X_{13}$	$X_{14}$	$X_{21}$	$X_{22}$	$X_{23}$	$X_{24}$	$X_{31}$	$X_{32}$	$X_{33}$	$X_{34}$
2016	97.47	102.24	168.0	130	86.8	70.64	78.86	67.43	134.0	60.0	92.0	78.4
2017	96.40	94.84	92.0	118	106.0	68.64	86.29	70.86	132.8	84.0	98.4	72.2
2018	82.00	92.80	88.8	54	79.2	62.88	81.14	69.71	124.0	72.0	79.2	95.6
2019	72.40	102.84	70.4	92	58.8	60.88	80.00	69.14	129.6	60.0	88.0	41.6
2020	69.87	102.48	58.4	72	46.8	48.16	62.86	66.29	132.0	61.6	87.2	48.6

### 4. 计算风险指数

根据式 (1), 计算得到每个时期的风险指数, 结果见表 10。

表 10 各时期的风险指数

年份	2016	2017	2018	2019	2020
K 值	97.95	92.59	79.20	76.90	70.37

### (三) 实证结果分析

从表 10 可以看出, 2016—2020 年, 株洲市房地产市场风险指数均大于 60, 说明市场风险仍处于安全区间。但 K 值越来越小, 趋向于 60, 说明株洲房地产市场安全系数逐年降低, 风险程度呈现加大的趋势。如果这一趋势持续下去, 再过两三年, 株洲房地产市场风险将进入危险区间。从株洲房地产市场的发展走势来看, 2012—2015 年为调整萧条期; 2016 年开始随着全国房地产市场复苏以及大规模棚户区改造而产生大量新增住房需求而复苏; 2017—2018 年, 房地产市场需求快速增长, 供给也在逐步扩大; 2019 年后, 在需求层面, 大规模棚户区改造已经结束, 以及货币化

安置比例大幅度下降, 这使得棚改释放的需求快速萎缩, 而房地产市场供给却在快速增加, 导致住房供过于求的状况不断加重, 房地产市场开始进入漫长的调整期, 房价缓慢下降, 住房去化周期不断延长, 延付工程款、延期交房甚至项目烂尾、楼盘停工的情况开始增多。

### 三、结论及建议

本文运用功效系数法, 对 2016—2020 年株洲市房地产市场的风险程度进行了定量测算, 从住房供求层面、住房与资金流动性层面、开发商信心层面等选取了 12 个指标来测算株洲市房地产市场的风险程度, 并综合使用熵值法与层次分析法进行赋权, 最后计算得到每年的风险系数。由测算结果可知, 2016—2020 年, 株洲房地产市场总体风险仍处于安全区间, 但风险程度呈逐年增加的趋势; 可以推测, 如果这一趋势持续下去, 再过两三年, 株洲房地产市场风险将进入危险区间, 可能出现更多不稳定因素。因此, 为了避免这一

趋势持续, 防止房地产市场出现更多问题, 本文提出如下建议:

严格管理与监督房地产开发企业预售资金的使用与流向。目前, 株洲市房地产管理部门已经建立了预售资金监管制度, 但在管理上还存在一些不足。如一些开发企业可能并没有将全部预售资金打入被监管帐户上, 同时对预售资金的使用流向也未能做到严格监管。这需要政府监管部门加大监管力度, 对违规开发企业加大处罚力度, 让其不能违、不敢违。

提高拿地及开发门槛, 使资金实力较弱的企业无法开发。当前株洲房地产市场许多房地产企业出现停工、烂尾等问题, 相关部门应提高土地拍卖及住房预售的门槛, 降低市场过度竞争程度。在土地拍卖时, 可对房地产企业进行验资, 要求其必须达到一定规模以上, 且土地出让金首付比例不低于 50%。对出现过非不可抗力因素延期交房, 或建筑质量曾出现较大问题的开发企业, 应提高其获得预售许可证的标准, 如在主体建筑封顶后方可预售。

抓住城市群发展机遇, 推动长株潭都市圈更深层次融合。当前区域层面的竞争, 不再是单个城市之间的竞争, 而是城市群之间的竞争。城市群的发展将带动更大区域范围的发展, 城市群也将成为包括人口在内的各种要素集聚的中心。随着 2021 年中央层面“长株潭都市圈”概念的提出, 长株潭一体化的步伐明显加快。因而, 作为三四线城市的株洲, 应积极抓住长株潭都市圈发展战略, 在发展方向、产业布局、交通规划、公共服务、教育医疗等各方面与长沙、湘潭对接, 更深层次地推进长株潭三市的融合, 依托长株潭都市圈吸引更多人口、资金、产业流入, 不断提高株洲房地产市场发展的天花板, 实现房地产市场的健康良性发展。

提高住房品质, 探索现房销售模式。对于株洲及众多三四线城市来说, 土地供给较宽裕而人口增长趋缓, 因此, 其住房建设与供给应从注重数量转移到注重品质上来, 如在规划上控制容积率, 减少高层住宅, 增加中低层住宅建设。同时, 为了降低住宅开发及购置风险, 可探索将当前的期房销售模式改为现房销售模式, 这既提高了房地产开发的门槛, 减少市场过度竞争, 同时也能极

大减少楼盘烂尾、房企跑路、商品房品质与宣传不符等诸多风险。

#### 参考文献:

- [1] 王凯, 林辰辉, 吴乘月. 中国城镇化率 60% 后的趋势与规划选择 [J]. 城市规划, 2020, 44(12): 9-17.
- [2] 石铭. 城镇化和老龄化视野下的房地产市场长效机制构建 [J]. 上海房地, 2020(7): 16-19.
- [3] 靳海攀, 胡振华. 湖南省县域人口与经济差异研究 [J]. 湖南工业大学学报 (社会科学版), 2020, 25(2): 65-74.
- [4] 任泽平. 中国住房存量测算: 过剩还是短缺 [EB/OL]. [2022-06-21]. <https://opinion.caixin.com/2018-11-21/101350238.htm>.
- [5] 西南财大: 全国住房空置率超 20%, 二三线城市情况尤为严峻 [EB/OL]. [2022-06-21]. [https://www.sohu.com/a/284076375\\_222256/](https://www.sohu.com/a/284076375_222256/).
- [6] 叶子南. 三四线城市房地产市场去库存的政策效应及对策建议 [D]. 南宁: 广西大学, 2020.
- [7] 牛玉东, 张晓刚. 扩大内需背景下我国县域流通业高质量发展路径探析 [J]. 商业经济研究, 2021(9): 27-30.
- [8] 刘建丰, 潘英丽. 中国新房总量生产函数与土地供给政策变化效应 [J]. 财经研究, 2020, 46(5): 94-110.
- [9] 林梦柔, 柴铎, 董藩, 等. 租购同权与扩大供给: 中国住房租赁市场因城施策的理论与实证 [J]. 云南财经大学学报, 2019, 35(5): 33-45.
- [10] 鲁筱, 白彦军, 叶剑平. 不确定性 = 机会? 经济政策不确定下的中国 A 股房企投资行为分析 [J]. 投资研究, 2021, 40(10): 4-18.
- [11] CASE K E, SHILLER R J. Is There a Bubble in the Housing Market? [J]. Brookings Papers on Economic Activity, 2003(2): 299-362.
- [12] BRUNNERMEIER M K, JULIARD C. Money Illusion and Housing Frenzies [J]. Review of Financial Studies, 2007, 21(1): 135-180.
- [13] GLAESER E, HUANG W, MA Y R, et al. A Real Estate Boom with Chinese Characteristics [J]. Journal of Economic Perspectives, 2017, 31(1): 93-116.
- [14] 何恺, 程道平. 我国城市房地产市场风险测度研究: 基于综合赋权评价方法对济南市的测算 [J]. 价格理论与实践, 2016(10): 148-151.
- [15] 李雅丽, 何叶荣. 基于熵权-TOPSIS 法的城市房地产市场风险评价 [J]. 南阳理工学院学报, 2021, 13(4): 26-30.
- [16] 张金鑫. 北京房地产市场风险测度研究: 基于马尔可夫区制转移模型的实证分析 [J]. 调研世界, 2021(3): 39-48.
- [17] 陈汉清, 梁秋霞. 长江经济带房地产泡沫实证研究: 基于小波分析模型 [J]. 西安石油大学学报 (社会科学版), 2021, 30(5): 25-31.
- [18] 杨晓冬, 王要武. 基于神经网络的房地产泡沫预警研究 [J]. 中国软科学, 2008(2): 122-128.

责任编辑: 徐海燕